

**Boligudlejningselskabet 1. april 2016 ApS**  
Ellemarksvej 3, 8000 Aarhus C

**CVR-nr. 37 51 18 11**

**Årsrapport**

**1. juli 2019 - 30. juni 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2020

---

Peter Kahr Greve  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Boligudlejningsselskabet 1. april 2016 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 30. november 2020

### **Direktion**

Peter Kahr Greve

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Boligudlejningsselskabet 1. april 2016 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligudlejningsselskabet 1. april 2016 ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 30. november 2020

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor  
mne31399

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Boligudlejningsselskabet 1. april 2016 ApS Ellemarksvej 3 8000 Aarhus C
	Telefon: 20236162
	CVR-nr.: 37 51 18 11
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Peter Kahr Greve, Ellemarksvej 3, 8000 Aarhus C
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank, Kannikegade 4-6, 8000 Aarhus C
<b>Modervirksomhed</b>	Peter Greve Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at udøve virksomhed med boligudlejning samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør 1.580.853 kr. mod 357.702 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Boligudlejningsselskabet 1. april 2016 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen samt låneomkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Boligudlejningsselskabet 1. april 2016 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Gæld til realkreditinstitut, der er optaget som kontantlån, er således målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>736.339</b>	<b>694.424</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.509.615	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-12.112</u>	<u>-12.112</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.233.842</b>	<b>682.312</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-207.201</u>	<u>-223.686</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.026.641</b>	<b>458.626</b>
Skat af årets resultat	<u>-445.788</u>	<u>-100.924</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.580.853</u></b>	<b><u>357.702</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>1.580.853</u>	<u>357.702</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.580.853</u></b>	<b><u>357.702</u></b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.456	36.568
3 Investeringsejendomme	<u>19.100.000</u>	<u>17.590.385</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.124.456</u>	<u>17.626.953</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>19.124.456</u></b>	<b><u>17.626.953</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	25.000	0
Udsudte skatteaktiver	0	23.500
Periodeafgrænsningsposter	<u>9.332</u>	<u>9.148</u>
Tilgodehavender i alt	<u>34.332</u>	<u>32.648</u>
Likvide beholdninger	<u>383.312</u>	<u>249.255</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>417.644</u></b>	<b><u>281.903</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>19.542.100</u></b>	<b><u>17.908.856</u></b>

## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Anpartskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	6.496.409	915.556
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.546.409</u></b>	<b><u>965.556</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	308.416	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>308.416</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	11.689.680	12.160.679
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.689.680</u>	<u>12.160.679</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	470.997	466.638
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	108.188	96.541
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750	18.750
	Gæld til tilknyttede virksomheder	90.061	3.913.662
	Selskabsskat	113.872	101.024
	Periodeafgrænsningsposter	195.727	186.006
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>997.595</u>	<u>4.782.621</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.687.275</u></b>	<b><u>16.943.300</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>19.542.100</u></b>	<b><u>17.908.856</u></b>
7	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2019/20	2018/19
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	80.285	76.735
Andre finansielle omkostninger	126.916	146.951
	<b>207.201</b>	<b>223.686</b>
	30/6 2020	30/6 2019
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. juli 2019	60.559	36.495
Tilgang i årets løb	0	24.064
<b>Kostpris 30. juni 2020</b>	<b>60.559</b>	<b>60.559</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	-23.991	-11.879
Årets afskrivninger	-12.112	-12.112
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2020</b>	<b>-36.103</b>	<b>-23.991</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b>24.456</b>	<b>36.568</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2019	17.590.385	17.590.385
<b>Kostpris 30. juni 2020</b>	<b>17.590.385</b>	<b>17.590.385</b>
Årets regulering til dagsværdi	1.509.615	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2020</b>	<b>1.509.615</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b>19.100.000</b>	<b>17.590.385</b>

Investeringsejendomme består af to boligudlejningsejendomme centralt i Århus. De er anskaffet i 2016.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	3,85
Højeste afkastprocent	4,00
Laveste afkastprocent	3,75

### 4. Anpartskapital

Anpartskapital 1. juli 2019	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

### 5. Overført resultat

Overført resultat 1. juli 2019	915.556	557.854
Årets overførte overskud	1.580.853	357.702
Koncerntilskud	4.000.000	0
	<u>6.496.409</u>	<u>915.556</u>

### 6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	12.160.677	12.627.317
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-470.997</u>	<u>-466.638</u>
	<u>11.689.680</u>	<u>12.160.679</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>9.738.220</u>	<u>10.209.204</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.161 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 19.100 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Peter Greve Holding ApS, CVR-nr. 29521328 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.